beirut
urban
lab
مختبر
المدن
بيروت



تخمينات أو تكهنات؟

تحديات التخمين العقاري في لبنان وحلوله

يتناول هذا التقرير أوجه القصور في نظام التخمين العقاري في لبنان، وانعكاساتها السلبية على التعافي الاقتصادي والحوكمة المدينية العادلة. إن غياب إطار موحّد، وشفاف، وموثوق للتخمين قد ساهم في زعزعة الثقة بالسوق، وتشجيع التهرّب الضريبي، وتكريس المضاربة العقارية، وتعميق أزمة السكن.

من خلال تمرين تخمين تشاركي ومراجعة دقيقة للإطار المؤسسي، يُظهر التقرير مدى التناقض في الأساليب المعتمدة، وتأثّر التخمين بالمصالح الخاصة، وغياب المساءلة، وشحّ البيانات الموثوقة وتضاربها، فضلاً عن ضعف التنسيق بين الجهات المعنية.

يقترح التقرير خمس توصيات أساسية لتمكين مسار التعافي: ١) إنشاء قاعدة بيانات شفافة ومشتركة للقيم العقارية؛ ٢) توحيد مناهج وأساليب التخمين وفق المعايير الدولية؛ ٣) تطوير برامج تدريب وشهادات اعتماد للمخمنين؛ ٤) اعتماد نموذج شامل للتخمين التلقائي؛ و ٥) تمكين القطاع العام من قيادة عملية توحيد الإطار التنظيمي.

AMERICAN
UNIVERSITY
OF BEIRUT

تقرير سياساتي
06.2025

منى فواز وعبير الزعتري
فريق العدالة السكنيّة

الفريق البحثي

د. منى فواز، مديرة مشاركة في مختبر المدن بيروت وأستاذة دراسات وتخطيط المدن في الجامعة الأمريكية في بيروت.
عبير الزعتري، منسقة أبحاث في مختبر المدن بيروت ومهندسة تخطيط مدن
ازابيلا سرحان، منسقة أبحاث في مختبر المدن بيروت ومهندسة تخطيط مدن
ليلى دادوش، مساعدة أبحاث في مختبر المدن بيروت ومهندسة تخطيط مدن

الخبراء المستشارون

د. أنريكه سيلفا، مدير المبادرات الدولية في معهد لينكولن لسياسات الأراضي
د. وليام ماكلاسكي، استشاري في الضرائب والتخمينات العقارية
د. بول بيدانسيت، عالم، بيانات عقارية وجغرافية متخصص في نماذج التقييم الآلي (AVMs) وتنفيذ نماذج التقييم الجماعي المدعوم بالحاسوب (CAMA).

١. المقدمة

يُعدّ غياب نظام عادل وشفّاف وموثوق لتخمين الأراضي في لبنان من العوامل الأساسية التي تفاقم الأزمة المالية وتعيق مسار التعافي. فغياب أساليب موضوعية ومعتمدة من قبل جميع المؤسسات العامة والجهات الخاصة وغير الربحية يعثّر بناء الثقة بين المواطنين والجهات المعنية، ويعزز شعورهم بالغبن تجاه الطريقة التي تُخمّن بها أملاكهم ويدفع كثيرون الى التردد في الإقدام على تملك الأراضي أو الاستثمار فيها بخطى واثقة.

لطالما رُوّج للقطاع العقاري في لبنان على أنه الأكثر ازدهارًا واعتُبرت العقارات الثروة الأكثر أمانًا للمالكين في البلاد.[١] قدّمت المؤسسات العامة العديد من الحوافز لتشجيع الاستثمار في القطاع العقاري إلا أنها لم تتخذ تدابير كافية للحد من المضاربة ولم تفرض معايير للشفافيّة في عمليات التخمين العقاري. وقد ساهم غياب المراجع أو الإرشادات الموضوعية لتحديد أسعار العقارات على مدى العقود الماضية في ترسيخ المعتقد السائد بأن العقار لا يمكن أن يخسر قيمته. غير أن الواقع أثبت العكس، إذ أدّت عمليات التخمين العشوائية والمتناقضة إلى عواقب وخيمة، كتسهيل ممارسات التهرّب الضريبي وتشجيع الاستثمارات غير المشروعة وتخفيض الإيرادات العامة، مما زعزع ثقة المواطنين بأسواق السكن والأراضي وقوّض حقهم بالسكن.

وفي ظل تفاقم الأزمة المالية في لبنان، ينطلق هذا التقرير من مبدأ أن نجاح أي خطة تعافٍ وطنية عادلة وفعالة مشروط بوجود نظام تخمين عادل وشفّاف. يؤيد هذه الفرضية العديد من المسؤولين في القطاع العام على اختلاف إداراته وأجهزته، بالإضافة إلى هيئات الإنماء الدولية. ومما لا شك فيه أن غياب إطار تخمين عقاري معتمد يشكل عائقًا أمام مقترحات التعافي، خصوصًا تلك التي تستند إلى مبادئ استرداد القيمة الزائدة على الأراضي وإعادة توجيهها[٢] لخدمة المصلحة العامة، كتمويل مشاريع تحسين البنى التحتية وتيسير كلفة السكن وغيرها من مكوّنات إنماء المدن وتطويرها.[٣]

ينسجم هذا التقرير السياساتي مع أهداف النهوض بنظام تخمين عادل للسوق العقارية في لبنان. واستنادًا إلى نتائج «مشروع سياسات الأراضي وتخمينها» [انظر إلى دراسة الحالة ص٤] يدعو التقرير إلى تبني معايير علمية للتخمين العقاري بشكل عاجل وإدراج نظام تخمين شامل في لبنان. في البداية، يلقي التقرير الضوء على ضرورة وجود نظام تخمين فعّال وموثوق، ثم يعرض الخطوط العريضة لنتائج الدراسة الأساسية التي تكشف عن التحديات التي تواجهها عمليات التخمين العقاري في لبنان ويختتم بخمس توصيات أساسية لتحسين نظم التخمين العقاري وتوحيد معاييرها، لا سيما فيما يتعلق بأهميتها في تعزيز الحوكمة المدينية في لبنان.

٢. منهجيات التخمين العقاري وأهميتها

من المعروف بأن تبنّي إطار شفاف ومعتمد للتخمين العقاري[٤] يُعد شرطًا أساسيًا لحوكمة الأراضي وإدارة قطاع عقاري سليم وفعّال وعادل في الاقتصاد الحرّ. إن وجود نظام تخمين معتمد أمر حيوي لاستمرارية المشاريع الإنمائية والاستثمارية حيث يعزّز الثقة بالسوق ويشجّع على اتخاذ قرارات صائبة عند بيع العقارات وشرائها أو استثمارها. أما بالنسبة للمؤسسات المالية كالمصارف ومؤسسات التمويل الإنمائي فان وجود هذا النظام ضروري لاتخاذ قرارات مدروسة عند منح القروض وتقدير قيمة الرهون العقارية بشكل واقعي، كما أنه يساهم في استقرار الأسواق المالية.[٥] ويُعدّ نظام التخمين العادل أمرًا ضروريًا أيضًا لإرشاد الراغبين في شراء المساكن وتوفير الحد الأدنى من الحماية لهم، لا سيما أولئك الذين تم تحفيزهم لاستثمار مدخراتهم في السكن. والأهم إن تبني الدولة لنظام تخمين عادل يساهم في تحسين الإيرادات العامة[٦] وكبح التقلّبات الحادّة في السوق العقارية[٧] وتأمين استردادات عادلة ومتناسبة على قيمة الأراضي التي يمكن إعادة استثمارها لتعزيز فرص العدالة المدينية.[٨] تضمن عمليات التخمين الدقيقة والمحكمة التناسب بين الإيرادات العامة والضرائب من جهة وبين قيمة العقارات في السوق من جهة أخرى، مما يحقق التوازن بين الحقوق والواجبات العامة والخاصة. كما تستفيد السلطات العامة من الاسترداد الملائم للإيرادات والضرائب العقارية مما يُتيح تمويل مشاريع عامة مثل تحديث البنى التحتية وتأمين السكن الميسور الكلفة وغيرها من المشاريع التي تصبّ في المصلحة العامة. تعزّز الممارسات الفضلى في التخمين العقاري المصداقيّة والثقة بإدارة الخزائن العامة وتستحضر شعور الرضى لدى المواطنين حين يتيقنون أنهم يدفعون حصتهم الضريبية بشكل عادل. وبالتالي، تدعم هذه الممارسات العدالة الاجتماعية في المدن.[٩] ومن المتوقع أن ينعكس شعور المواطنين بالعدالة الضريبية على امتثالهم



مشاريع تطوير عقارية في بيروت، ٢٠٢٣. المصدر:مختبر المدن بيروت

الضريبي ويحسّن من فعالية النظم الضريبية. كما تُعدّ نظم التخمين العقاري مرجعًا موثوقًا ومعتمدًا لأسعار السوق والقيم العقارية مما يسهم في تحقيق الاستقرار والتوازن في الأسواق العقارية والحدّ من المضاربات.

إدراكًا منها لأهمية وجود نظم تخمين عادلة وموثوقة، تبنّت دولٌ عدّة حول العالم معايير للتخمين تشمل القواعد الإجرائية والإرشادات التوجيهية التي يلتزم بها المخمنون العقاريون في عملهم. تستند هذه الأطر التنظيمية إلى الممارسات الفُضلى المتعارف عليها والتي تعتمد على مبادئ وأساليب تم اختبارها في العديد من الدول لخدمة القطاعات الاقتصادية على اختلافها وبالأخص المالية والمصرفية والضريبية.

٣. الإطار المؤسسي الحالي للتخمين العقاري في لبنان

تعاني عمليات التخمين العقاري في لبنان من أوجه قصور راسخة وتحديات جذرية. فيفتقر إطار التخمين العقاري للتنظيم والتنسيق، كما يعاني من غياب المعايير العلمية وبرامج التدريب الرسمية. وبالتالي، تتسمّ عمليات التخمين ونتائجها بالتناقض والتضارب مما يقلّص الثقة بالسوق ويضعف المؤسسات العامة ويحدّ من قدرتها على تحصيل الضرائب.

أولاً، تُجري عمليات التخمين عدّة مؤسسات عامة وخاصة وغير ربحية دون تنسيق فعلي فيما بينها. أظهرت الدراسة التي أجراها مختبر المدن في بيروت أن عمليات التخمين تتمّ في مؤسسات عامة ومكاتب خاصة وضمن النقابات المهنية (الجدول ١). تعمل تلك المؤسسات بشكل فردي دون مطابقة أساليبها أو نتائجها مع المؤسسات الأخرى التي تجري العمل نفسه. وعلى الرغم من كون المخمنين العقاريين في القطاع العام ملزمون قانونيًا بالعمل ضمن لجان والتعاون في عمليات التخمين العقاري بحسب المرسوم ٢٠٠٧/٢٧٤[١٠]، يعمل المخمّنون من القطاع العام بشكل فردي فعليًا حتى ضمن المؤسسة العامة نفسها. تضمّ المؤسسات العامة، كمديرية الشؤون العقارية والبلديات ومجلس الإنماء والإعمار وعدّة أقسام في وزارة المالية (كدائرة ضريبة التحسين ودائرة الضريبة على الدخل)، لجان تخمين مستقلة. ولكل دائرة منها هيكل إداري منفصل وهي تعتمد حصريًا في عملية التخمين العقاري على مجموعات بيانات تمّ جمعها داخل الدائرة نفسها وبتنسيق ضئيل مع الدوائر الاخرى أو دون تنسيق بتاتًا.

تطال العشوائية في التخمين العقاري القطاع الخاص أيضًا. فلكل من نقابة الطوبوغرافيين ونقابة المهندسين ونقابة السماسرة العقاريين ونقابة المطورين العقاريين ونقابة المخمنين العقاريين دور في التخمين العقاري. تتسمّ نشاطات النقابات المذكورة بعدم التنسيق كما لا تؤدي الهيئات الخاصة واجب التحقّق المتبادل من تلك النتائج. بالإضافة إلى ذلك، تجري المصارف ولجنة الرقابة على المصارف في مصرف لبنان المركزي عمليات تخمين خاصة عبر فرق منفصلة. يدرج الجدول ١ أدناه لائحة بالمؤسسات العامة والخاصة المعنية بالتخمين وسياقات العمل المرتبطة به وأكثر مناهج التخمين استخدامًا.

ثانيًا، لا يتبّع التخمين العقاري منهجية رسمية أو معيار توجيهي (الجدول ١، أنظر أيضًا إلى دراسة الحالة ص ٤). وعلى ضوء غياب أسس للمقارنة أو أساليب معروفة تتبعها الجهات الفاعلة والمؤسسات في عمليات التخمين، كثيراً يتبنّى المخمّنون أساليبهم الخاصة دون مراعاة المعايير المتعارف عليها دوليًا. يتمّ ذلك في القطاعين العام والخاص حيث أظهرت البحوث المبدئية استخدام بعض المؤسسات[١١] أسلوبًا يعتمد على الدخل[١٢] يقدّر قيمة العقار بناءً على إيرادات الإيجار المتوقّعة، بينما تعتمد المؤسسات أو الدوائر[١٣] الأخرى منهجية مقارنة تحليل أسعار بيع العقارات المشابهة في المنطقة نفسها. من المؤكد أن التحقّق من قيمة العقار عبر اتباع أساليب مختلفة للتخمين يساعد على فهم أحوال السوق بدقة أكبر. إلا أن اتباع أسلوب انتقائي وعشوائي يؤدي إلى نتائج متناقضة وغير قابلة للمقارنة.

ثالثًا، لا يُشترط على المخمنّين نيل شهادة رسمية لممارسة عملهم ولا توجد هيئة معتمدة لتنظيم هذه المهنة (أنظر إلى الجدول أ في دراسة الحالة ص٤). في الأعوام السابقة، قدّم بعض الجامعات والمراكز التعليمية مثل سنام وجامعة الحكمة برامجًا للتخمين العقاري ضمن برامج التعليم المستمر. إلا أن جميع هذه البرامج توقفت حتى تاريخ كتابة هذا التقرير. ومع ذلك، لم تكن تلك البرامج أو الشهادات الجامعية الأخرى شرطًا لممارسة المهنة. بدلا من ذلك، يُشترط على الراغب/ة بنيل الاعتماد الحصول على شهادة من مكتب مخمّن تفيد بأنه/ها كان/ت متدرّبًا(ة) لديه لمدة عشر سنوات ممّا يضع عبء (أو ميزة) تدريب المخمّنين على القطاع الخاص غير المنظم. يعيد هذا الشكل من التدريب إنتاج الممارسات العشوائية القائمة والتحيّزات المتجذّرة في مهنة التخمين. وتجدر الإشارة أيضا إلى أن الدولة لا تُلزم المخمّنين بالانتساب إلى نقابة المخمّنين لممارسة المهنة (أنظر إلى الجدول أ في دراسة الحالة ص٤).

أخيرًا، تُستخدم في عمليات التخمين بيانات غامضة ومتضاربة للغاية، بينما تخضع المعلومات الموثوقة لبيروقراطية مرهقة وسرية عالية. ولذلك، واجه كل من مختبر المدن ومبادرة سياسات الغد مماطلات متكرّرة ومقاومة من قبل بعض المؤسسات العامة عند محاولتهما الحصول على البيانات اللازمة من أجل وضع نموذج معتمد للتخمين الشامل. كما أظهر التدقيق في مجموعات البيانات التي تملكها المكاتب الخاصة أنها غير موثوقة إطلاقًا ومنحازة بشكل كبير إلى حماية مصالح المطوّرين. واكب مختبر المدن في بيروت محاولات الجهات الفاعلة في القطاع العام لمراجعة عمليات التخمين العقاري وتوحيد البيانات التي تحتفظ بها المؤسسات العامة المعنية بالتخمين ولكن محاولاتها باءت بالفشل.

في النهاية، يعزّز انعدام الأساليب والتدريب والتنسيق والمعلومات المتسقة التضارب في نتائج عمليات التخمين العقاري. أظهرت الدراسة التي أجراها المختبر عن القيم العقارية، ضمن مجموعة بيانات البيئة العمرانية[١٤]، وجود فروقًا شاسعة في قيم المعاملات وأسعار الطلب، مما يعكس التناقضات الواضحة في تقديرات قيمة العقار. تزيد هذه التناقضات من تعقيد عملية التنسيق بين المؤسسات العامة كما أنها تؤجج الخلافات والنزاعات بين أصحاب الأملاك والسلطات المحلية والمؤسسات المالية والجهات المعنية الأخرى أثناء إجراء معاملات استملاك الأراضي وتقديرات الضرائب وتقييمات المعاملات العقارية وغيرها. بدورها، تعزز هذه النزاعات الشك بالقطاع العام، مما يؤدي إلى تقليص الامتثال الضريبي و إلى تصريحات مخفّضة عن قيم العقارات الفعلية.

المؤسسة	عامة/خاصة/غير ربحية	الغاية من التخمين	منهجية التخمين الأكثر اعتمادا[١٥]
المديرية العامة للشؤون العقارية	مؤسسة عامة	تقدير ضريبة التسجيل العقاري	منهجية الدخل/رسوم القيمة التأجيرية
المحاكم اللبنانية	مؤسسة عامة	تقييم الاعتراضات	منهجية مقارنة تحليل أسعار السوق
البلديات	مؤسسة عامة	تقدير الرسوم البلدية	منهجية الدخل/رسوم القيمة التأجيرية
وزارة المالية/ضريبة التحسين	مؤسسة عامة	تقدير كلفة الاستملاك	منهجية مقارنة تحليل أسعار السوق
وزارة المالية/ضريبة الدخل	مؤسسة عامة	تقدير قيمة الأملاك	منهجية الدخل/رسوم القيمة التأجيرية
وزارة المالية/الضريبة على الأملاك المبنية	مؤسسة عامة	تقدير الضريبة على الأملاك المبنية	منهجية مقارنة تحليل أسعار السوق
المؤسسة العامة للإسكان	مؤسسة عامة	تقدير قيمة الرهن والقرض	منهجية مقارنة تحليل أسعار السوق
نقابة الطوبوغرافيين	مؤسسة غير حكومية	المبيعات العقارية والتقسيم والإفراز	منهجية مقارنة تحليل أسعار السوق
نقابة المهندسين	مؤسسة غير حكومية	تحليل الأسواق	منهجية مقارنة تحليل أسعار السوق
نقابة المطوّرين العقاريين	مؤسسة غير حكومية	تقدير كلفة حيازة العقارات وشرائها	مقاربة كلفة استبدال المبنى
نقابة المخمّنين العقاريين	مؤسسة غير حكومية	أسباب متعددة	أساليب متعددة
مؤسسات دينية	مؤسسة غير حكومية	تقدير صافي قيمة أراضي الوقف	منهجية الدخل
مصارف تجارية	مؤسسة خاصة	تقدير قيمة القرض والرهن	منهجية مقارنة تحليل أسعار السوق
مصرف لبنان المركزي	مؤسسة خاصة	تقدير قيمة القرض والرهن	منهجية مقارنة تحليل أسعار السوق
مستقلين	مؤسسة خاصة	أسباب متعددة	أساليب متعددة

الجدول ١. المؤسسات التي تجري التخمين وأساليب التخمين المختلفة

تمرين تخمين عقاري تشاركي

منذ عام ٢٠٢١، عقد مختبر المدن في بيروت شراكة مع كل من معهد لينكن لسياسة الأرض[١٦] ومبادرة سياسات الغد للدفع نحو استحداث مبادئ استرداد القيمة الزائدة على الأراضي في لبنان كأداة للتنمية المدينية المستدامة. وقد عزّز معهد لينكن لسياسة الأرض هذه الشراكة من خلال دوره الرائد الذي يلعبه في مجال استرداد القيمة الزائدة على الأراضي وخبرته الواسعة في سياقات متعدّدة حول العالم. في عام ٢٠٢٣، أطلق الشركاء الثلاثة مشروع «سياسات الأراضي وتخمينها» [LPV] "Land Policy and Valuation Project" استجابةً لمخاوف مشتركة عبّرت عنها جهات من القطاع العام والخاص خلال «حوارات بيروت للأرض» (٢٠٢٢) والتي أكدت على ضرورة تحسين ممارسات التخمين العقاري في لبنان كشرط اساسي للنهوض بإدارة الأراضي وحوكمتها.

أطلق مشروع «سياسات الأراضي وتخمينها» تمرينًا تشاركيًا تلته جلسة حوار لجرد المؤسسات المعنية بالتخمين العقاري في بيروت الإدارية (كالمؤسسات العامة والقطاع الخاص). سعى التمرين إلى توثيق أوجه التفاوت في ممارسات التخمين ومنهجياته المتبعة بالإضافة إلى تحديد مصادر البيانات التي يمكن الاعتماد عليها حاليًا لإعداد نموذج للتخمين العقاري. كما عرضت الجلسة احتمالات دعم المبادرات الساعية إلى تنسيق أساليب التخمين وتوحيدها في لبنان.

شارك في التمرين ستة مخمنين محترفين من خلفيات مختلفة (الجدول أ و ب) كُلّفوا بتقدير قيمة عقارين في بيروت. اختير العقارين لتمثيل نوعين نموذجيين من العقارات في المدينة: شقة فاخرة ومبنى كامل في حيّ سكني متوسط الدخل. قُدّمت للمخمّنين بيانات عن خلفية العقارين المذكورين وطُلب من كل واحد منهم إجراء التخمين بشكل مستقل دون علمهم بتكليف مخمّنين آخرين لتنفيذ المهمة نفسها. اختير المخمّنون بناءً على خبرتهم وتنوّع خلفياتهم ومناصبهم (الجدول ج).[١٧] أُجري تدقيق لاختيار المشاركين الذين يتمتعون بمصداقية ضمن إطار المؤسسات الأكثر نفوذًا في مجال التخمين العقاري، وبالأخص مصرف لبنان المركزي ووزارة المالية وبلدية بيروت، وتبيّن أن معظم المخمنين الذين اختيروا هم أفراد ناشطون في تنظيم مهنة التخمين العقاري، إما من خلال انتمائهم للنقابة أو من خلال عملهم في القطاع العام.[١٨]

حلّل خبراء تخمين دوليون التقارير الستة ووجدوا بأن هناك فروقًا شاسعة بين أساليب التخمين ونتائجه. كما كشفت التقارير أن الأساليب المتّبعة غير دقيقة والمقاييس غير متسقة والتقديرات متحيّزة. نوقشت النتائج ضمن ورشة مغلقة جمعت أكثر من ٢٥ جهة معنية تشمل موظفين في القطاع العام ومحامين وخبراء اقتصاديين ومطوّرين عقاريين وناشطين تتقاطع أعمالهم واهتماماتهم مع مهنة التخمين العقاري. عرضت الورشة المبادئ والأساليب التي يتبعها المخمّنون وتأثيراتها على القطاع العقاري في لبنان. تجدر الإشارة بأن التمرين التشاركي قد أجري على وقع الأزمات المطوّلة في لبنان وتبعاتها، من انهيار السوق العقارية إلى التقلّبات في أسعار الصرف، مما أثّر على دقّة عمليات التخمين، كما أكّد بعض المشاركين.

المخمّنون	السنّ	الجنس	المستوى التعليمي	المنصب	سنوات الخبرة	الشهادات والتدريب
١	٥٩	ذكر	مدرسي (المرحلة المتوسطة)	مخمّن عقاري مستقل	٣٠	٤
٢	٥٥	ذكر	جامعي	مدير قسم في وزارة المالية	٢٨	١٣
٣	٦٣	ذكر	جامعي	عضو في نقابة المخمّنين	٣٦	-
٤	٤٥	ذكر	جامعي	رئيس قسم في وزارة المالية	٢٠	١١
٥	٥٤	ذكر	مهني	مخمّن مستقل	١٢	-
٦	٤٤	أنثى	جامعي	مخمّنة مستقلة	١٢	٤

الجدول أ. لمحة عامة عن المخمّنين

المخمّنون	مخمّنون معتمدون لدى:	الشهادة	الوظيفة الأولى	الوظيفة الحالية	سنوات الخبرة
١	• المحاكم اللبنانية • لجنة الرقابة على المصارف • عدد من المصارف التجارية • بطريركية بكركي • المحاكم المالية العامة • محاكم الاستئناف في بيروت وجبل لبنان	لا يوجد	عامل بناء	مقاول	٣٠
٢	وزارة المالية	بكالوريوس في إدارة الأعمال	محاسب لدى وزارة المالية	رئيس قسم في وزارة المالية	٢٨
٣	• المحاكم اللبنانية • لجنة الرقابة على المصارف • عدد من المصارف التجارية	بكالوريوس في المحاسبة	محاسب	مطوّر عقاري	٣٦
٤	وزارة المالية	بكالوريوس في المحاسبة	مدير قسم خدمات المكلّفين	رئيس قسم في وزارة المالية	٢٠
٥	• المصارف التجارية • شركات التأمين	دراسات الشؤون العقارية والتقييم	مدير قسم الدين العقاري	مطوّر عقاري ومتعاقد وتاجر	١٢
٦	المحاكم اللبنانية	هندسة معمارية	مهندسة مواقع	مديرة مشاريع	١٢

الجدول ب. الخلفية المهنية للمخمّنين

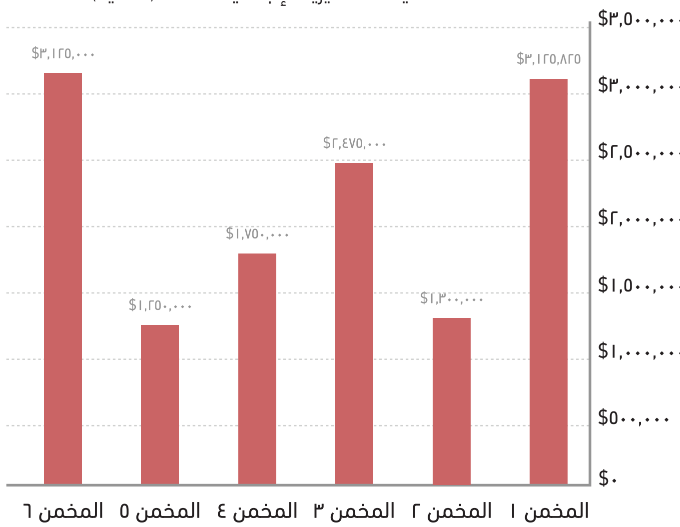
المخمّنون	جهات الانتساب	المعلومات المتوفرة في السوق
١	مخمّن مستقلّ	شفهية
٢	القطاع العام	مجموعة بيانات لدى مؤسسات عامة
٣	نقابة المخمّنين	الخبرة
٤	القطاع العام	مجموعة بيانات لدى مؤسسات عامة
٥	مخمّن مستقلّ	مجموعة بيانات شخصية تم جمعها خلال فترة معيّنة في الماضي
٦	القطاع الخاص	شفهية

الجدول ت. الأساليب وجهات الانتساب

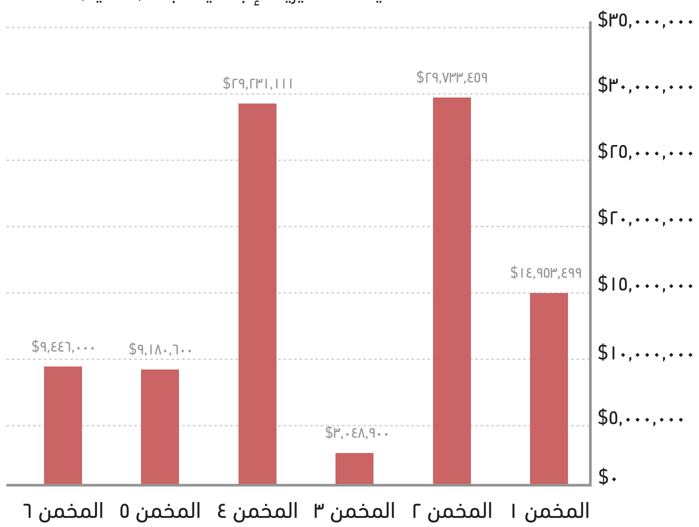
المخمّنون	الحالة ١ - المبنى الكامل	الحالة ٢ - الشقة الفاخرة
١	معاينة الحيّ/السعر الحالي السائد في السوق	الاستدلالات[١٩]
٢	٦٥٪ من سعر الأراضي السائد	٦٥٪ من سعر الشقق الذي كان سائدًا قبل ٢٠١٩
٣	غير واضح/قيمة المتر المربع من العقار	غير واضح/الاستدلالات
٤	٤٠٪ من السعر ما قبل عام ٢٠١٩/المعاملات العقارية في المناطق المجاورة + تخفيض ٢٠٪ للحالة المتداعية	٨٠٪ من سعر الشقق الذي كان سائدًا قبل ٢٠١٩
٥	٤٠-٥٠٪ من السعر الذي كان سائدًا قبل الأزمة	٤٠-٥٠٪ من السعر الذي كان سائدًا قبل ٢٠١٩
٦	سعر الشقة/المتجر السائد في المنطقة	أسعار الشقق المجاورة

الجدول ث. أساليب التخمين العقاري

الحالة ١ – القيمة التقديرية الإجمالية للشقة (الحالية)



الحالة ٢ – القيمة التقديرية الإجمالية للبناء (الحالية)



الشكل ١. القيمة التقديرية للعقارين بحسب تقارير التخمين التي قُدّمت إلينا. المصدر: مختبر المدن في بيروت

المخمّنون	١	٢	٣	٤	٥	٦
	الحالة ١ - المبنى الخاضع للتخمين					
الغاية من التخمين	√	√	√	√	√	√
محتوى التقرير	X	X	X	X	X	X
موقع العقار	√	√	√	√	√	√
وصف العقار	√	√	√	√	√	√
تحليل الموقع	X	X	X	X	X	X
نشرة تحليل السوق	X	X	X	X	X	√
الحيازة/الوضع القانوني	√	√	X	√	√	√
أساس التخمين	X	X	X	X	X	X
تعريف القيمة السوقية	X	X	X	X	X	X
تاريخ التخمين	X	X	X	X	X	X
الفرضيات	√	X	√	X	X	X
منهجية التخمين	X	√	X	X	X	X
تحليل أسعار عقارات مماثلة	X	√	X	X	X	X
التخمين	√	√	√	√	√	√
الاستنتاجات	X	X	X	X	X	X

الجدول ج. تحليل تقارير التخمين للمبنى السكني. المصدر: د. ويليام ماكلاسكي

٤. النتائج الأساسية الخمس

٤.١ إن عملية تخمين الأراضي متضاربة وغير متوازنة

تشهد مهنة التخمين العقاري في لبنان تناقضات حادة واختلالات واضحة في الممارسات المعتمدة. أولاً، لا يستند المخمّنون إلى أي من معايير التخمين الدولية المعتمدة في معظم دول العالم. وقد اتضح لنا خلال الورشة أن معظم المخمّنين المحليين غير مطلعين أصلًا على وجود هذه المعايير، مثل معايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RCIS)[٢٠] أو معايير التخمين الدولية (IVS)[٢١]. كما أظهرت النقاشات أن معظم المخمّنين المحليين ليسوا على علم بمنهجيات التخمين المتعارف عليها عالميًا، مثل المنهجية المبنية على الكلفة أو المقارنة أو الدخل. وبدلًا من ذلك، يعتمد المخمنون مقاربات فردية مختلطة، تُحدّد حسب كل حالة، وغالبًا ما تقتصر إلى ذكر بعض العوامل المؤثرة في قيمة العقار كالموقع وعوامل استخدام المبنى دون توضيح كيفية قياس هذه العناصر أو وزنها ضمن عملية التخمين. ثانيًا، تُظهر التقارير التي تم مراجعتها نقصًا في المكوّنات الرئيسية التي تضمن شفافية التقييم ودقته. فقد غابت عنها، بشكل منهجي، عناصر أساسية توصي بها معايير التخمين الدولية في تقارير التخمين مثل إرفاق نشرة عن حال السوق وتحليل أسعار عقارات مماثلة (الجدول ج). واعتُبر غياب هذه المعايير والضوابط، وفق ما طُرح خلال الإفادات والنقاشات في الورشة، من أبرز العوائق التي تحول دون الوثوق بالتخمينات أو إمكانية مساءلة المخمّنين.

٤.٢ تتأثر مهنة التخمين بالمصالح المتعارضة ونفوذ العملاء

تتأثر عمليات التخمين العقاري في لبنان بشكل واضح بالمصالح المتضاربة ونفوذ العملاء، خصوصًا في حالة المخمّنين الذين تربطهم مصالح خاصة أو مالية في القطاع العقاري والسكني. إذ يعمل الكثير من المخمّنين في لبنان كمطوّرين عقاريين ووسطاء وسماسرة عقاريين أو متعهدين انظر [الجدول ب] ويعتبرون أن عملهم في التخمين هو امتداد مباشر لمهنهم في القطاع العقاري، وهو ما يكسبهم فهمًا أعمق، برأيهم، عن السوق العقارية ويزيد من قدرتهم على الوصول إلى معلوماتها. كما يعتقد الكثير منهم أن هذه الخبرة تغني عن الحاجة إلى تدريب ملائم لمزاولة مهنة التخمين العقاري. لكن هذا الجمع بين المهنتين يفتح المجال لتحيّزات واضحة وتضارب في المصالح وهو أمر بات شبه راسخ ضمن مهنة التخمين العقاري في لبنان، خاصة في ظل غياب معايير موحدة لتنظيم العمل وضمان النزاهة والشفافية.

إلى جانب ذلك، يتعرّض العديد من المخمّنين العقاريين لضغوطات من عملائهم تدفعهم إلى تعديل قيم التخمين وفقًا لمصالح العميل. فقد تبين أن التخمينات التي يقدّمها المخمّنون العاملون في المصارف عادةً ما تكون أدنى قيمة من تلك التي يقدمها العاملون في قطاع التطوير العقاري.[٢٢] وبخلاف ذلك، أفاد مخمّنون مستقلون أنهم يواجهون ضغوطًا متكررة من أصحاب العقارات، خاصةً حين لا تتماشى تخميناتهم مع توقعات هؤلاء أو مع «كلفة الاستبدال[٢٣]». كما أشار موظفو القطاع العام إلى ضغوط يتعرضون لها من رؤساءهم لرفع قيم التخمينات العقارية نظرًا لانعكاسها المباشر على قيم الضرائب والرسوم العقارية.[٢٤]

٤.٣ يتمّ التخمين دون مساءلة كافية

تضعف مصداقية عمليات التخمين العقاري في لبنان نتيجة غياب تدابير المساءلة وآليات الرقابة التنظيمية التي من شأنها ضبط مهنة التخمين. فيقتصر دور وصلاحيات نقابة المخمّنين على تعزيز العلاقات المهنية والتشبيك، دون أن تمتلك النقابة أي صلاحيات لفرض الرقابة أو إنفاذ الإجراءات التأديبية. كما تفتقر مهنة التخمين لمدوّنة أخلاقية تتبنى المبادئ التوجيهية والمعايير المهنية المتعارف عليها، وبالتالي يعتمد المخمّنون على قيمهم الشخصية وجهودهم الخاصة عند ممارسة المهنة مما يحُد من مصداقيتهم ويسهّل حالات تضارب المصالح ويجعلهم أكثر عُرضة للضغوطات الخارجية.

٤.٤ البيانات مفقودة ومتضاربة وتخضع لبيروقراطية مرهقة

يعتمد المخمّنون على مصادر بيانات ومراجع شديدة الاختلاف عند تقدير القيم العقارية. تمتلك المؤسسات العامة، كالبلديات والوحدات الخاضعة لإدارة وزارة المالية مجموعات بيانات كبرى تشمل سجلات المعاملات المختلفة، مثل عقود الإيجار وعقود البيع وتخمينات الخبراء لقيم الاستملاك، وهي غالبًا ما تكون المصدر الأكثر ثقة للمعلومات. لكن هذه البيانات تخضع لبيروقراطية مشدّدة تعرقل وصول المخمّنين في القطاع الخاص أو الباحثين إليها. وبخلاف ذلك، يعتمد المخمّنون في القطاع الخاص على مجموعة بيانات شخصية جمعوها بشكل تراكمي مع مرور الزمن، إما من خلال مهام سابقة أوكلت إليهم أو عبر التقصّي عن أسعار بيع العقارات. لكنهم يعتبرون هذه البيانات ميزة تنافسية، ويحتفظون بها لأنفسهم لإثبات مصداقيتهم على حساب الآخرين. وبالتالي، لا يتم مشاركة هذه البيانات مع المخمّنين الآخرين أو الوكلاء العقاريين إلا لأغراض محدودة. تؤدي الفروق الشاسعة بين مصادر البيانات إلى مشاكل في مصداقية عمليات التخمين وظهور خلافات على القيم العقارات.

«يفرّق المخمّنون العاملون في القطاع الخاص ما بين القيمة الحالية «المؤقتة» للعقار، والتي يعتبرونها متدنية بشكل استثنائي خلال فترة الأزمة الحالية، والقيمة الفعلية أو الحقيقية التي يُفترض ألا تتأثر بظروف السوق إلى حدّ ما»

٤.٥ يتعلّق المخمّنون العاملون في القطاع الخاص بقيمة ثابتة مفترضة للعقار

ما زالت المغالطة التي تروّج عن ثبات السوق العقارية في لبنان مستمرّة حتى يومنا هذا على الرغم مما تمرّ به البلاد من أزمة مالية وتضخم في قيمة العقارات. في هذا السياق، يفرّق المخمّنون العاملون في القطاع الخاص ما بين القيمة الحالية «المؤقتة» للعقار، والتي يعتبرونها متدنية بشكل استثنائي خلال فترة الأزمة الحالية، والقيمة الفعلية أو الحقيقية التي يُفترض ألا تتأثر بظروف السوق إلى حدّ ما. بتعبير آخر، يرفض هؤلاء احتساب التأثير الحاد للأزمة على قيم العقارات أو المباني أو الشقق معتبرين أن المعاملات المتدنية القيمة لا تعكس إلا الظروف القاهرة التي يمرّ بها البائع ولا تعبّر عن القيمة الحقيقية للعقار.

علاوة على ذلك، يعتمد المخمّنون العاملون في القطاع الخاص وبالأخص المطوّرون العقاريون منهم على أسلوب محدود نسبيًا للتخمين يقوم على مبدأ استبدال البنى القديمة بأخرى حديثة تستفيد من الزيادات في معدل الاستثمار العام للعقار. كما يفترضون في تقديراتهم وجود مكاسب عالية كامنة للمطوّر تبلغ نسبتها ٣٠٪، قياسًا على نسب الفائدة التي كانت تقدمها المصارف قبل أزمة عام ٢٠١٩. في هذا التقييم يُعتبر الربح المفترض الذي يجب أن يحققه المالكون والمطوّرون العقاريون دليلًا لتوجيه قراراته، حتى في ذروة الأزمة المالية والعقارية.

٥. توصياتنا الخمس

بصرف النظر عن الصعوبات، هناك إجماع على ضرورة إجراء بعض التحسينات. نقدم فيما يلي بعض المسارات الممكنة التي انبثقت عن الدراسة:

٥.١ إنشاء قاعدة بيانات

يُعد إنشاء قاعدة بيانات شفّافة وموثوقة للعقارات مكونًا أساسيًا لضبط ممارسات التخمين العقاري. يجب تحديث هذه القاعدة بانتظام وتسهيل وصول جميع الجهات الفاعلة إليها. يمكن أن تكون جزءًا من قاعدة بيانات أكبر تشمل معلومات[٢٥] أخرى، حالية أو سابقة، عن السوق تم جمعها من مصادر[٢٦] متعددة في القطاعين العام والخاص. وتُعد هذه القاعدة مرجعًا للمخمّنين العاملين في مختلف القطاعات والهيئات، كما تُساهم في توفير رؤية أفضل عن اتجاهات السوق، مما يُعزز من ممارسات التخمين العقاري ويزيد الثقة بين شتّى الأطراف في السوق. على المدى الطويل، يمكن لقاعدة البيانات أن تكون مكوّنًا أساسيًأ لمكننة نموذج التخمين التلقائي (AVM) Automated Valuation Modelفي لبنان.

لا شك أن إنشاء قاعدة البيانات لن ينضوي على عقبات فنية فحسب. يفيد التعتيم على معلومات الأسواق العديد من الأطراف حيث يساهم في الحفاظ على مزاعم ثبات السوق العقاري وقيم العقارات رغم الأزمات المالية التي تُغرق البلاد. كما يسهّل الغموض من التهرّب الضريبي عبر تخفيض البائعين والمشترين من قيم المعاملات العقارية. وبالتالي، لا يمكن إنشاء قاعدة بيانات إلاّ من خلال بناء شبكة علاقات واتصالات متينة تضمّ الجهات المعنية من المؤسسات العامة والخاصة وغير الربحية. من الأفضل أن تشرف على هذه القاعدة مؤسسة عامة كالمديرية العامة للشؤون العقارية تحت لواء وزارة المالية، أو يمكن إنشاؤها أيضًا عبر وحدة بحوث جامعية.[٢٧]

٥.٢ توحيد أساليب التخمين

من الضروري توحيد أساليب التخمين عبر الامتثال لممارسات التخمين الدولية واتباع المعايير العالمية المعترف بها للتخمين مثل International Valuation Standards (IVS). إن إدراج هذه المعايير كالتزام قانوني يعزز من دقة التخمينات ويضمن تطبيق الممارسات الفُضلى للتخمين والتطابق والتماثل بين المخمّنين. كما أن التشريع لإقرار معيار وطني للتخمين يعزز الثقة بالمهنة ويزيد من مصداقيتها. يمكن أن تتولى الهيئات التنظيمية في القطاع العام ونقابة المخمّنين والجهات الفاعلة في القطاع العام دورًا رئيسيًا في دعم هذه الجهود وتبنّي المعايير كشرط قانوني لممارسة المهنة. كما يمكن لنقابة المخمّنين أن تدعم هذه الخطوة وتضمن التزام المخمّنين الأعضاء بها، مع إمكانية فرض إجراءات تأديبية بحق المخمّنين غير الملتزمين[٢٨] إذا مُنحت النقابة المزيد من الصلاحيات، مما سيدعم دورها في تنفيذ المعايير الدولية والحفاظ على جودة المهنة.

وتجدر الإشارة إلى أن جهود توحيد أساليب تخمين الأراضي ومعاييره عبر المؤسسات العامة قد تعرقلت في السابق بسبب التوتر المتكرّر فيما بينها. وبالتالي، فإن اتخاذ قرار تشريعي ينطلق من القمة إلى القاعدة بتوحيد أساليب التخمين قد يسهّل من توحيد قواعد البيانات بدءًا من المؤسسات العامة، في المرحلة الأولى، ثمّ الجهات الفاعلة في القطاع الخاص وغير الربحي في مرحلة لاحقة.

٥.٣ إدخال برنامج تدريب واعتماد للمخمّنين

إن تطوير برنامج تعليمي يتناول الأساليب المعيارية لتخمين الأراضي، ويُعتمد من قبل المؤسسات الأكاديمية ويُدرج ضمن برامجها التعليمية، هو خطوة جوهرية لتحسين أساليب وممارسات التخمين في لبنان.[٢٩] كما أن دعم الفاعلين في القطاع العام كالمديرين العامين والهيئات التنظيمية لهذه البرامج سيساهم في إضفاء طابع مؤسسي عليها ويجعلها إلزامية لموظفي القطاع الخاص بها. وقد يمهّد ذلك لإطلاق مقاربة موحّدة عبر المؤسسات العامة وتعزيزها.

٥.٤ المباشرة بعملية بناء نموذج تخمين شامل

تضمن أساليب التخمين الشاملة الحفاظ على مجموعة بيانات خاصة بقيمة العقارات يتم تحديثها بانتظام، مما يُحسن الاتساق بين التخمينات العقارية ويُسهم في تسوية الخلافات بين القطاعين العام والخاص. قد ينتج نموذج التخمين التلقائي تخمينات أكثر دقة واتساقًا وأقل كلفة من أساليب التخمين الفردية. لتحقيق ذلك، يجب، أولاً، إنشاء قاعدة بيانات مركزية للقيم العقارية، كما أشرنا في توصيتنا الأولى، وتجاوز العقبات المانعة لذلك. ويمكن تنفيذ هذه الخطوة بشكل تدريجي لكسب ثقة المؤسسات العامة.

٥.٥ على القطاع العام تمهيد الطريق لتبني أسلوب تخمين أكثر تناسقًا

يتوجّب على القطاع العام، على الرغم من ضعفه الحالي، قيادة الجهود الرامية إلى تحسين عملية التخمين العقاري وتوحيدها. فلهذا القطاع دور شامل وأساسي في قيادة التغيير يتمثّل بإطلاق هيئة وطنية للتخمين تتولى تلبية احتياجات المؤسسات العامة والمضي قدمًا في إضفاء الطابع المهني على هذه العملية في لبنان.[٣٠] يمكن أن يتوسع نطاق صلاحية الهيئة ليشمل إدخال الإصلاحات التنظيمية وإرساء أسس للتخمين الشامل وتوحيد مقاربات التخمين في المؤسسات العامة أو تنظيم المهنة بشكل عام. وبهذا يمكن للقطاع العام أن يُمهد الطريق لتبنّي أسلوب تخمين أكثر تناسقًا وفعالية في البلاد مما يعود بالفائدة على جميع الجهات العاملة بالقطاع العقاري بشكل خاص والمدينة بشكل أعمّ.

٦. المراجع

Al Mouaiad, O. (2008). The Role of Reliable Land Valuations in Land Management and Land Administration Systems Efficiency. *Proceedings of the FIG Working Week*.

Amidu, A. R., Aluko, B. T., & Hansz, J. A. (2008). Client feedback pressure and the role of estate surveyors and valuers. *Journal of Property Research*, *25*(2), 89-106.

Ayedun, C. A., Oloyede, S. A., & Durodola, O. D. (2012). Empirical study of the causes of valuation variance and inaccuracy in Nigeria. *International Business Research*, *5*(3), 71.

Beirut Built Environment Database here: https://beiruturbanlab.com/en/Details/561

Center for Appraisal Research and Technology. (2019). *The Republic of Moldova's National Revaluation*. Retrieved from: https://www.openappraisal.org/research-blog

Coskun, E.A. (2022). The Effect of Heuristics and Biases on Real Estate Valuation and Cyclicality. In: d'Amato, M., Coskun, Y. (eds) Property Valuation and Market Cycle. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-031-09450-7_8

German, J. et al. (2000). Traditional Methods and New Approaches to *Land Valuation. Lincoln Institute of Land Policy.* Retrieved from: https://www.lincolninst.edu/publications/articles/traditional-methods-new-approaches-land-valuation

Hoyt, R. W., Wright, M. J., & Croft, C. S. (2002). The ethical values of registered valuers in New Zealand. *Lincoln University.* Published Conference Paper

International Valuation Standards 2022 here: https://www.ivsc.org/

Lincoln Institute of Land Policy. (2022). Land Value Capture Explained. Retrieved from: Land Value Capture, Explained | *Lincoln Institute of Land Polic*y

Marot, B. (2018). Developing Post-war Beirut (1990–2016): The Political Economy of Pegged Urbanization. *McGill University.*

McCluskey, W. (2022). Dialogues on Land Valuation: Main Findings, Observations and Recommendations. *Unpublished Report*

Pagourtzi et al. (2003). Real Estate Appraisal: A Review of Valuation Methods. *Journal of Property Investment and Finance. Vol. 21. Issue 4.*

RICS 2020 here: https://www.rics.org/profession-standards

Rodas, J. et al. (2018). Land Valuation Sustainable Model of Urban Planning Development: A Case Study in Badajoz, Spain. *Sustainability, 10*(5), 1450.

World Bank. (2021). Land Administration and Policies in Lebanon. Unpublished report. *Issues Paper.*

...

الهوامش

[1] Marot, B. (2018). Developing Post-war Beirut (1990–2016): The Political Economy of Pegged Urbanization. McGill University.

[2] يعتمد مبدأ استرداد القيمة الزائدة على الأراضي على ضرورة إعادة أصحاب العقارات جزءًا من الزيادة على قيمة العقار الناتجة عن مشاريع التحسين العامة كتحديث البنى التحتية من أجل تمويل المشاريع الإنمائية المستدامة في المدن (معهد لينكن لسياسة الأرض، ٢٠٢٠)

[3] يرجى الاطلاع على "Land Value Capture Explained" by the Lincoln Institute of Land Policy here: https://app.lincolninst.edu/publications/multimedia/land-value-capture-explained

[4] Center for Appraisal Research and Technology. (2019). The Republic of Moldova's National Revaluation. Retrieved from: https://www.openappraisal.org/research-blog (إعادة التخمين الوطني في جمهورية مولدوفا)

[5] McCluskey, W. (2022). Dialogues on Land Valuation: Main Findings, Observations and Recommendations. Unpublished Report

[6] World Bank. (2021). Land Administration and Policies in Lebanon. Unpublished report. Issues Paper.

[7] Rodas, J. et al. (2018). Land Valuation Sustainable Model of Urban Planning Development: A Case Study in Badajoz, Spain. Sustainability, 10(5), 1450..

[8] German, J. et al. (2000). Traditional Methods and New Approaches to Land Valuation. Lincoln Institute of Land Policy. Retrieved from: https://www.lincolninst.edu/publications/articles/traditional-methods-new-approaches-land-valuation

[9] Al Mouaiad, O. (2008). The Role of Reliable Land Valuations in Land Management and Land Administration Systems Efficiency. Proceedings of the FIG Working Week.

[10] يستعرض المرسوم ٢٠٠٧/٢٧٤ الإطار العام للتخمين العقاري وينص على تأليف لجان موحّدة لكل قضاء تضم أعضاء من البلدية ومديرية الشؤون العقارية ووزارة المالية والقطاع الخاص.

[11] نذكر هنا البلدية وإدارة الأملاك المبنية في وزارة المالية

[12] يسمّى أيضًا بأسلوب القيمة الإيجارية

[13] كالمديرية العامة للشؤون العقارية ووحدة ضريبة التحسين

[14] قاعدة بيانات البيئة العمرانية في بيروت:
https://beiruturbanlab.com/ar/Details/561

[15] للاطلاع على مراجعة لأساليب التخمين،
check Pagourtzi et al. (2003). Real Estate Appraisal: A Review of Valuation Methods. Journal of Property Investment and Finance. Vol. 21. Issue 4.

[16] كان لخبرة المعهد في تقديم المشورة للحكومات عن مسائل إدارة الأراضي دور بارز في إثراء الحوارات والنقاشات البناءة التي تناولت التوصيات السياساتية القصيرة الأمد والأهداف الأطول أمدًا.

[17] يتماشى هذا الأسلوب مع مشاريع أخرى أجريت في مدن متنوعة في الجنوب العالمي سعت إلى دراسة الأخطاء والفروق في ممارسات التخمين من خلال أسلوب المسح والنقاشات المستفيضة والمقابلات التي أجريت مع المخمنين هناك بالتنسيق مع مؤسسات تعليمية ونقابات وجهات فاعلة من القطاع العام. أنظر:
Ayedun, C. A., Oloyede, S. A., & Durodola, O. D. (٢٠١٢). Empirical study of the causes of valuation variance and inaccuracy in Nigeria. International Business Research, ٥(٣), ٧١.

[18] على الرغم من أن أغلبية المخمّنين من الذكور حرصنا أن نضمّ إمرأة واحدة على الأقل لتمثّل الفئة النسائية. تألفت المجموعة من رجال في منتصف العمر أو من فئة المسنّين تتراوح سنوات خبرتهم بين ١٢ و٣٦ عامًا.

[19] لاستدلالات هي الاختصارات المعرفية التي يستخدمها الأفراد لتسهيل عملية صنع القرار وتقليص الوقت المطلوب لتحليل جميع البيانات التي تم استلامها، وخاصة إذا كانت المعلومات كثيرة ومعقدة. أنظر:
Coskun, E.A. (٢٠٢٢). The Effect of Heuristics and Biases on Real Estate Valuation and Cyclicality. In: d›Amato, M., Coskun, Y. (eds) Property Valuation and Market Cycle. Springer, Cham. https://doi.org/١٠,١٠٠٧/٩٧٨-٣-٠٣١-٠٩٤٥٠-٧_٨

[20] يرجى الاطلاع على معايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين للعام ٢٠٢٠ هنا: https://www.rics.org/profession-standards

[21] يرجى الاطلاع على معايير التخمين الدولية للعام ٢٠٢٢ هنا: https://www.ivsc.org/

[22] تدقق المصارف أكثر من سواها في عمل المخمّنين عند تعيينهم. يعيّن مصرف لبنان المركزي أو العديد من المؤسسات المصرفية الخاصة عددًا من المخمّنين ويطلبون من كل واحد منهم مناقشة أرقامهم وتبريرها.

[23] تكلفة الاستبدال هي التكلفة التقديرية لإعادة بناء واستبدال مبنى قائم بآخر من نفس النوع والجودة، وفقًا لأسعار اليوم

[24] سجّلت الجهات العاملة في القطاع العام القيم العقارية الأعلى خلال التمرين التشاوري.

[25] يجب على البيانات أن تضمّ الأسعار المؤكدة وأسعار البيع وقد تضمّ السجلات الحالية لوزارة المالية وعددًا من الشركات المدرجة والوسطاء العقاريين والنقابات المهنية/المؤسسات المعنية بالعقارات والمالية.

[26] McCluskey, W. (2022). Dialogues on Land Valuation: Main Findings, Observations and Recommendations. تقرير غير منشور

[27] منذ منتصف ثمانينيات العقد الماضي، تولّت مؤسسة البحوث والاستشارات CRI وهي مركز أبحاث ربحي نشر الرقم القياسي لسعر المستهلك

[28] المصدر نفسه

[29] بالنظر إلى طول الفترة المطلوبة لتأسيس برنامج أكاديمي معتمد، من الممكن طرح المعلومات ضمن مساق تعليمي سريع في الوقت الحالي يتم عبر التنسيق مع الجامعات التي تقدّم برامج مشابهة. للمزيد عن أهمية هذا التدريب، يرجى الاطلاع على Hoyt, R. W., Wright, M. J., & Croft, C. S. (٢٠٠٢). The ethical values of registered valuers in New Zealand. Lincoln University. Published Conference Paper

[30] McCluskey, W. (2022). Dialogues on Land Valuation: Main Findings, Observations and Recommendations. تقرير غير منشور

مختبر المدن في بيروت — الجامعة الأميركية في بيروت

مختبر المدن في بيروت هو مختبر بحوث تعاوني ومُتعدّد التخصّصات. ينتج المختبر معرفة علمية حول التحضّر في لبنان من خلال توثيق عمليّات التحوّل المستمرّة في البيئتين الطبيعية والعمرانية وتحليلها. إنطلاقاً من موقعه في الجنوب العالمي، يتموضع المختبر كمحاور ومساهم في النقاشات الأكاديمية حول التحضّر التاريخي والمعاصر. نسعى في المختبر إلى تحقيق رؤيتنا في بناء نظام تغيير قائم على البحث النقدي والتفاعلي، يقوده مواطنو ومواطنات المدن ومجموعاتها الطامحة إلى مدن عادلة ودامجة وقابلة للحياة.

مبنى ريمون غصن، الجامعة الأميركية في بيروت، كلية مارون سمعان للهندسة والعمارة

صندوق بريد. 11-0236 رياض الصلح 1107 2020، بيروت لبنان
+961-1-374374 ext: 3603
beiruturbanlab@aub.edu.lb
beiruturbanlab.com

Beirut Urban Lab
thebeiruturbanlab
@BeirutUrbanLab